

**FAMILIENIDYLLE - GROSSZÜGIG UND RUHIG -  
WEITLÄUFIGER GARTEN - VIEL STAU RAUM**



**Objektnummer: 4760/445**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2441 Mitterndorf an der Fischa
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



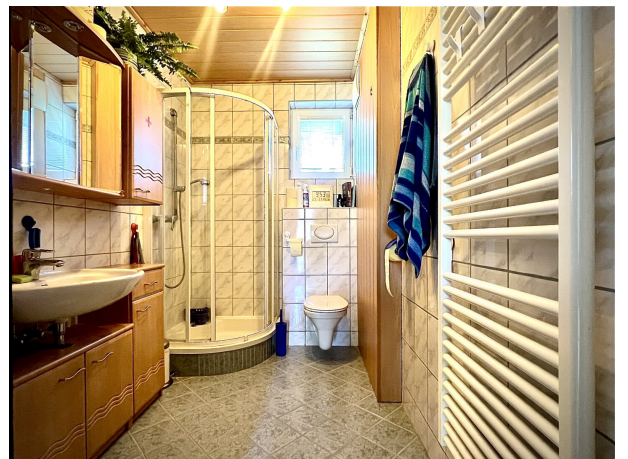
**Barbara Reithofer**

Per.Fact Immo E.U.  
Kaunitzgasse 9/5-6  
1060 Wien

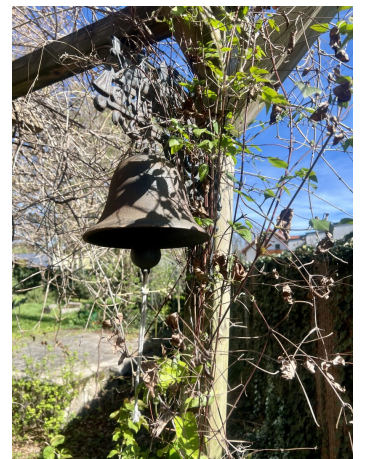
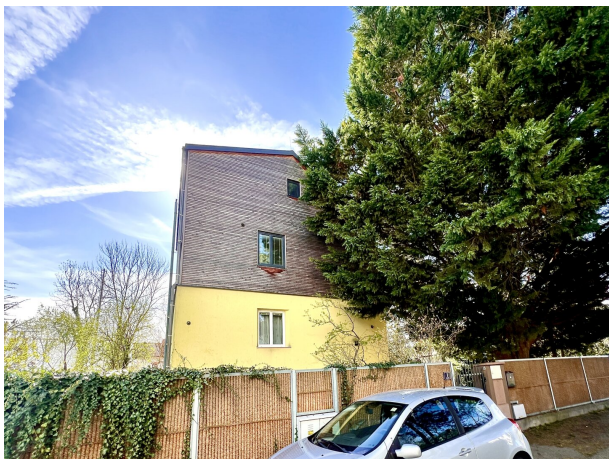
T +43 6

Gerne s  
Verfügu









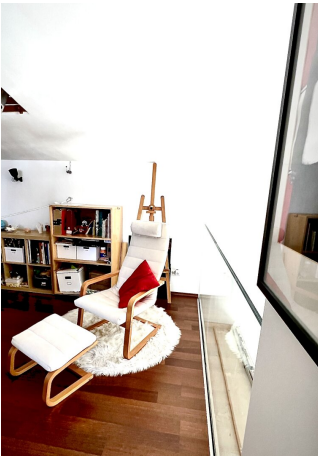


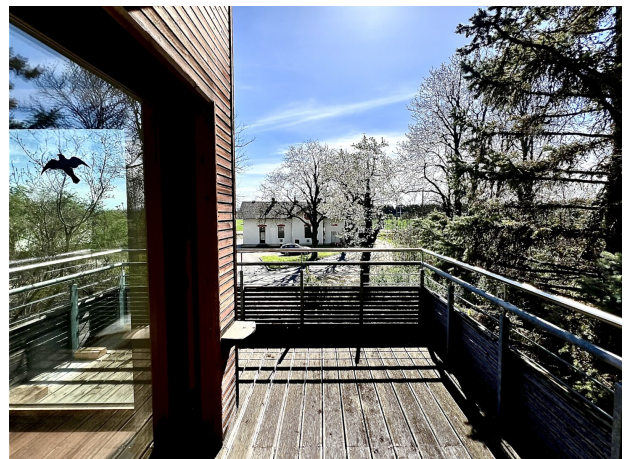


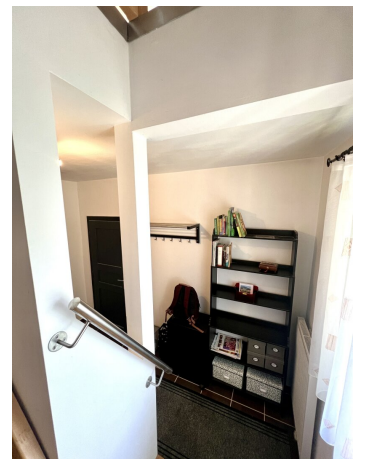
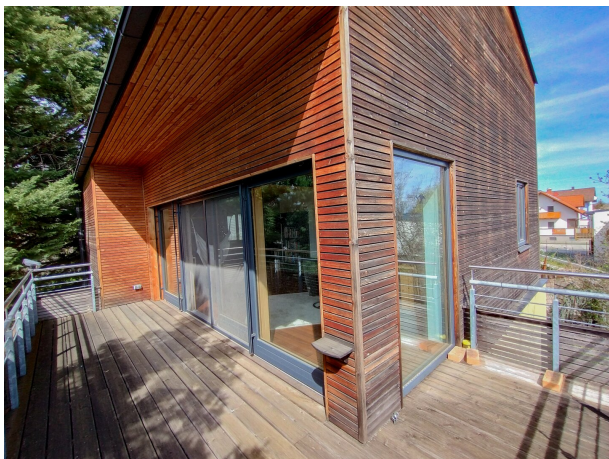














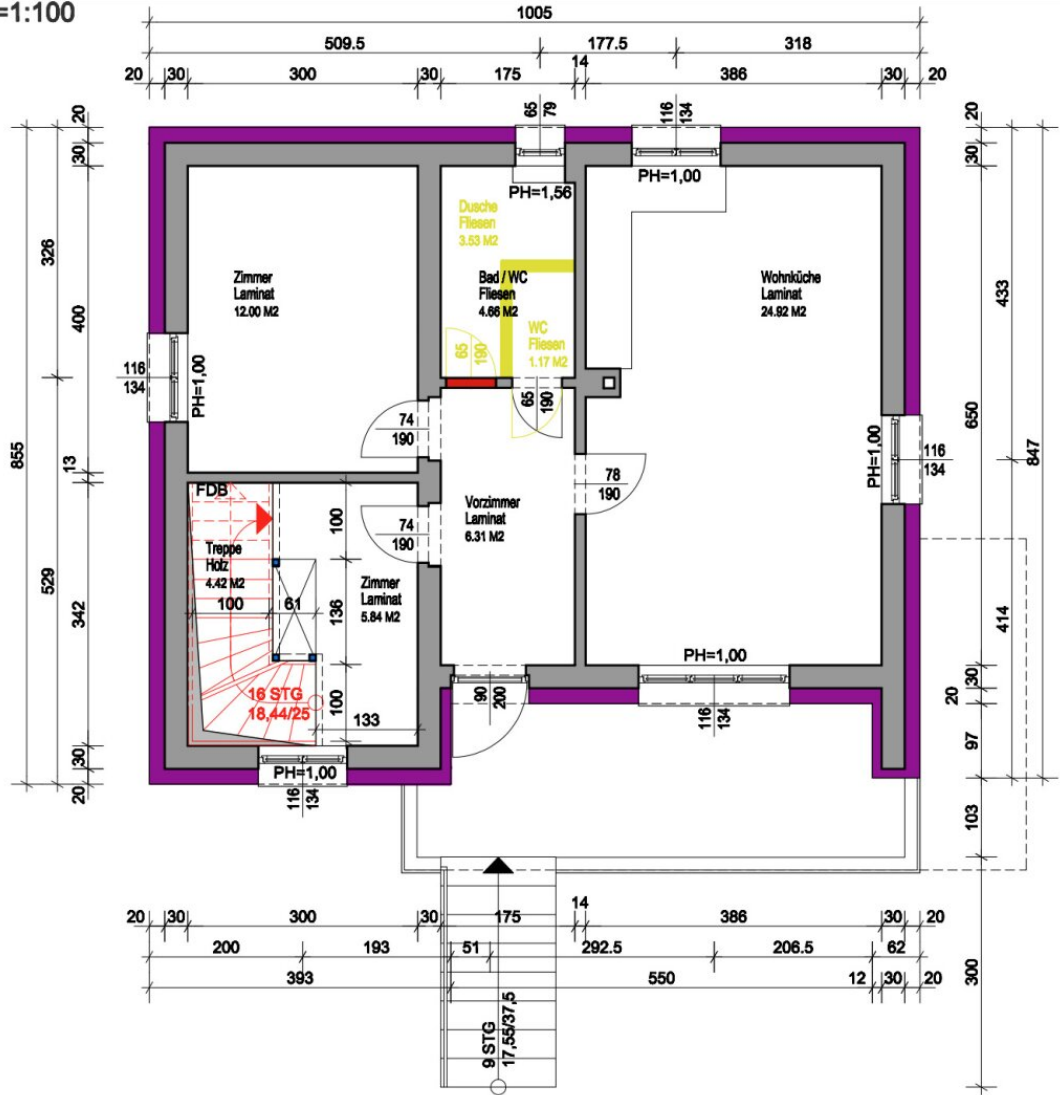




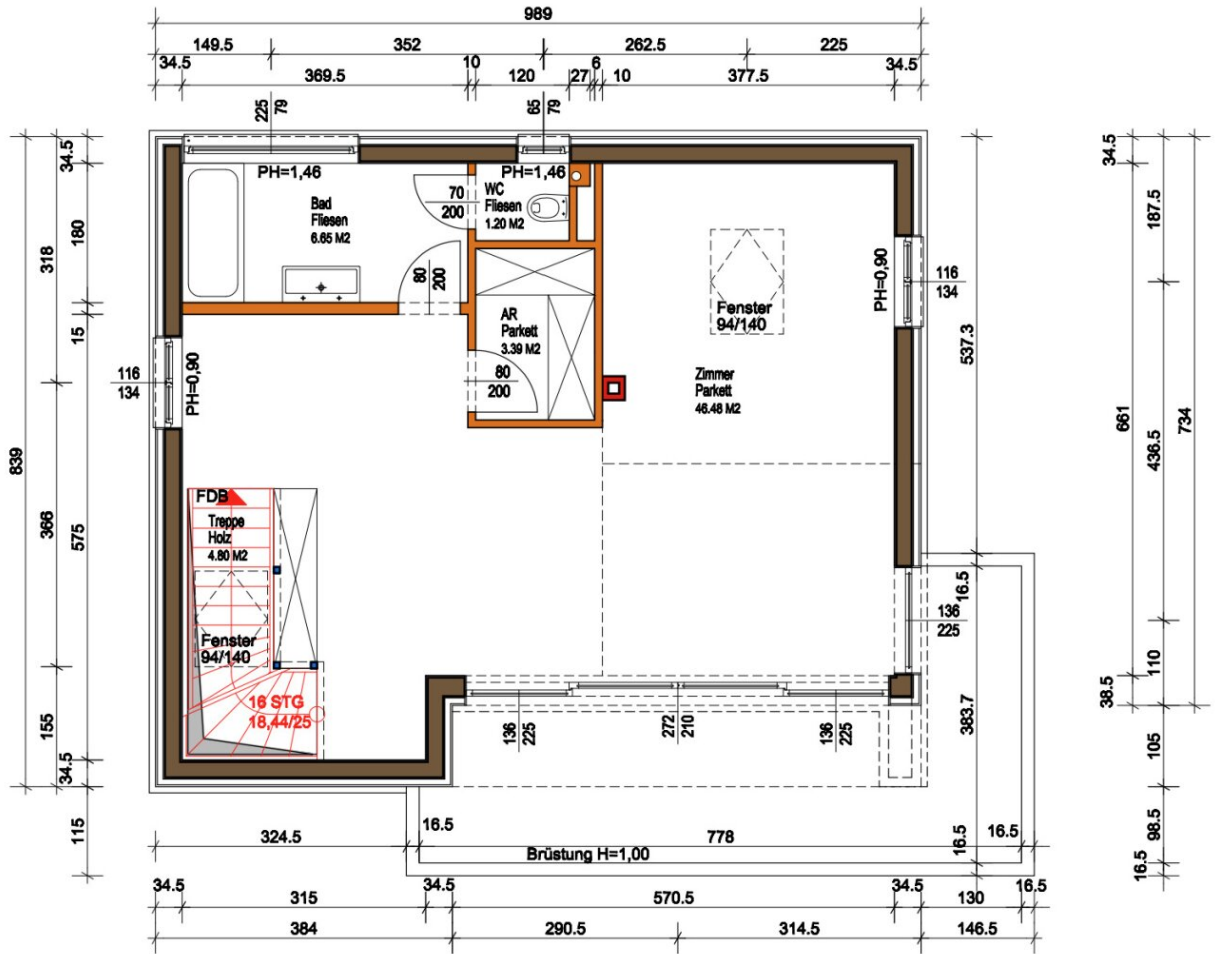




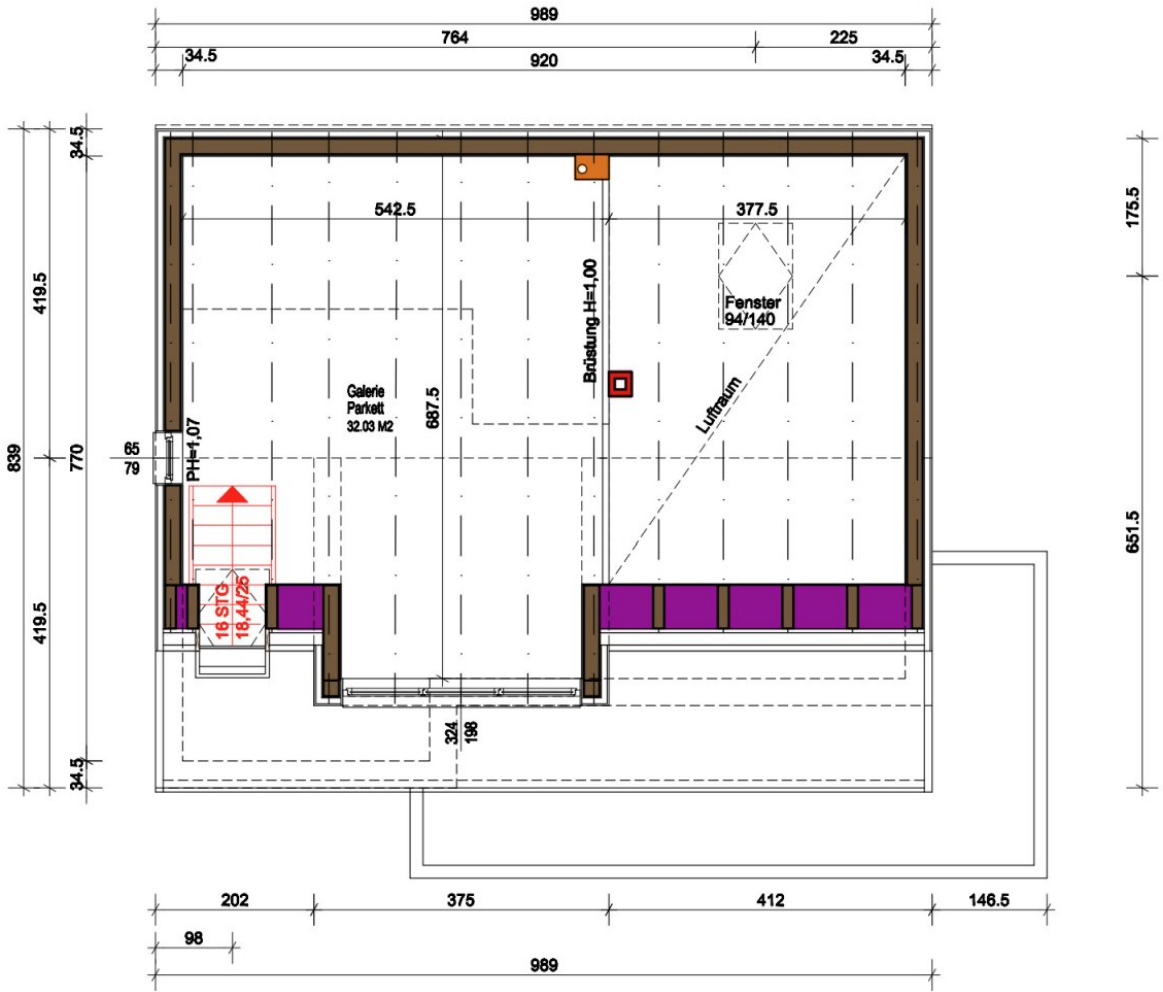
ANSICHT NORD M=1:100



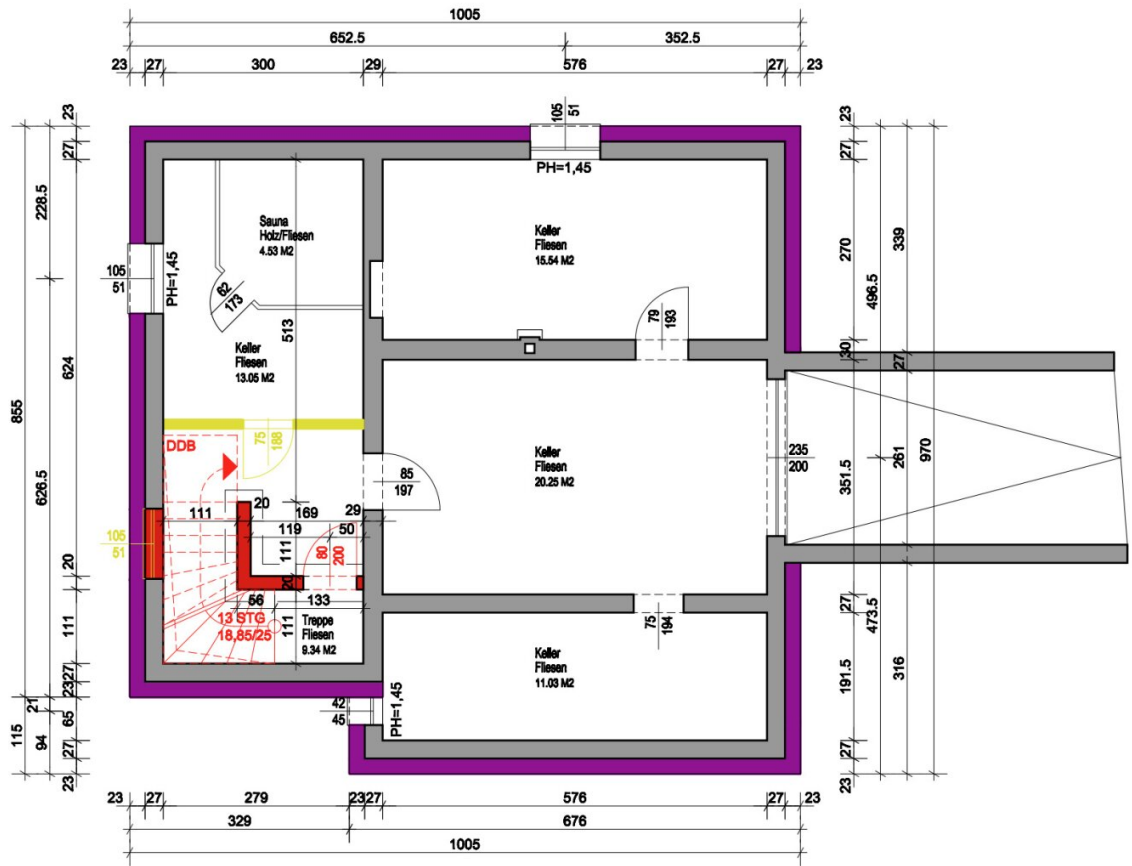
EG M=1:100



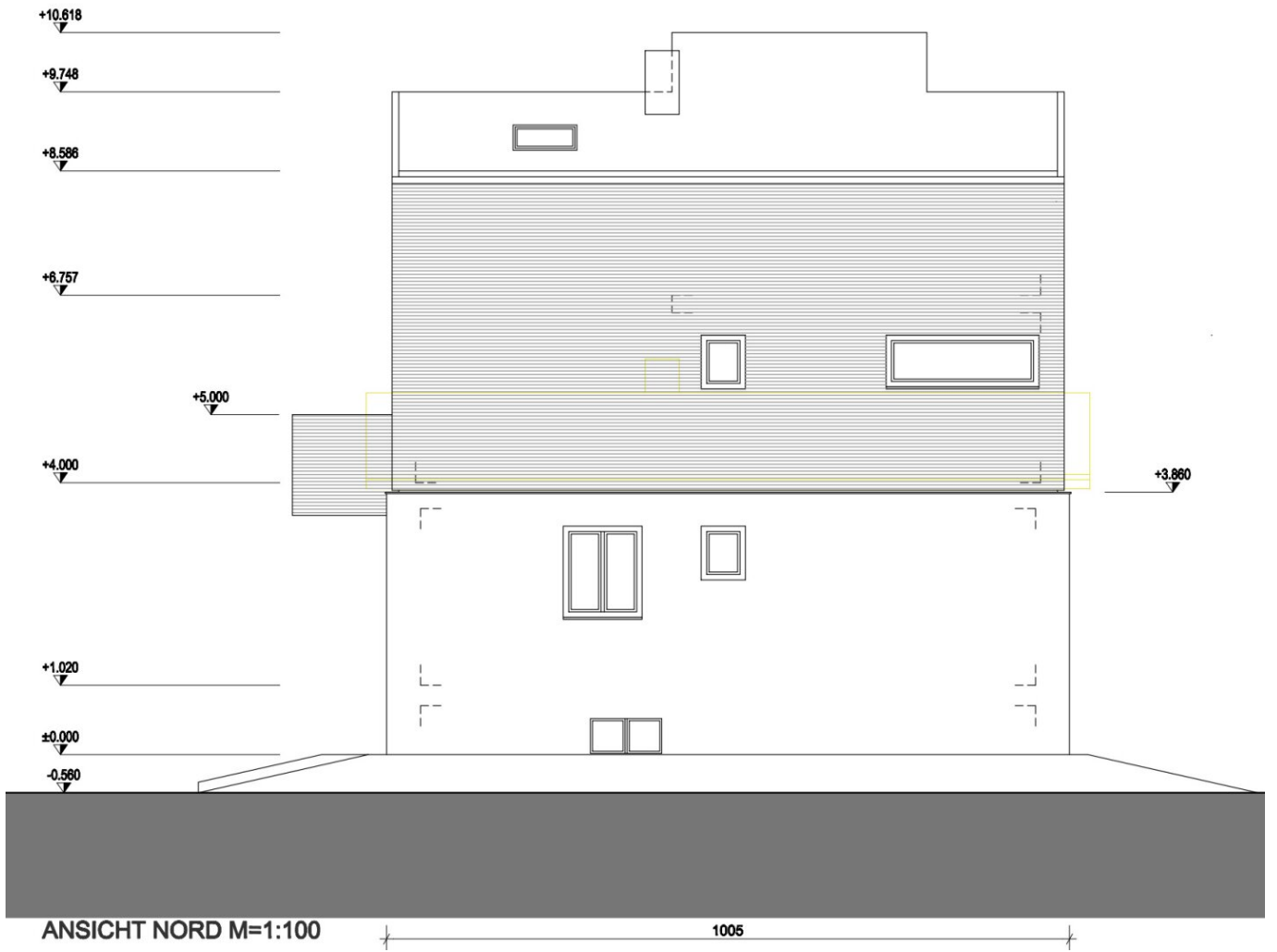
OG M=1:100

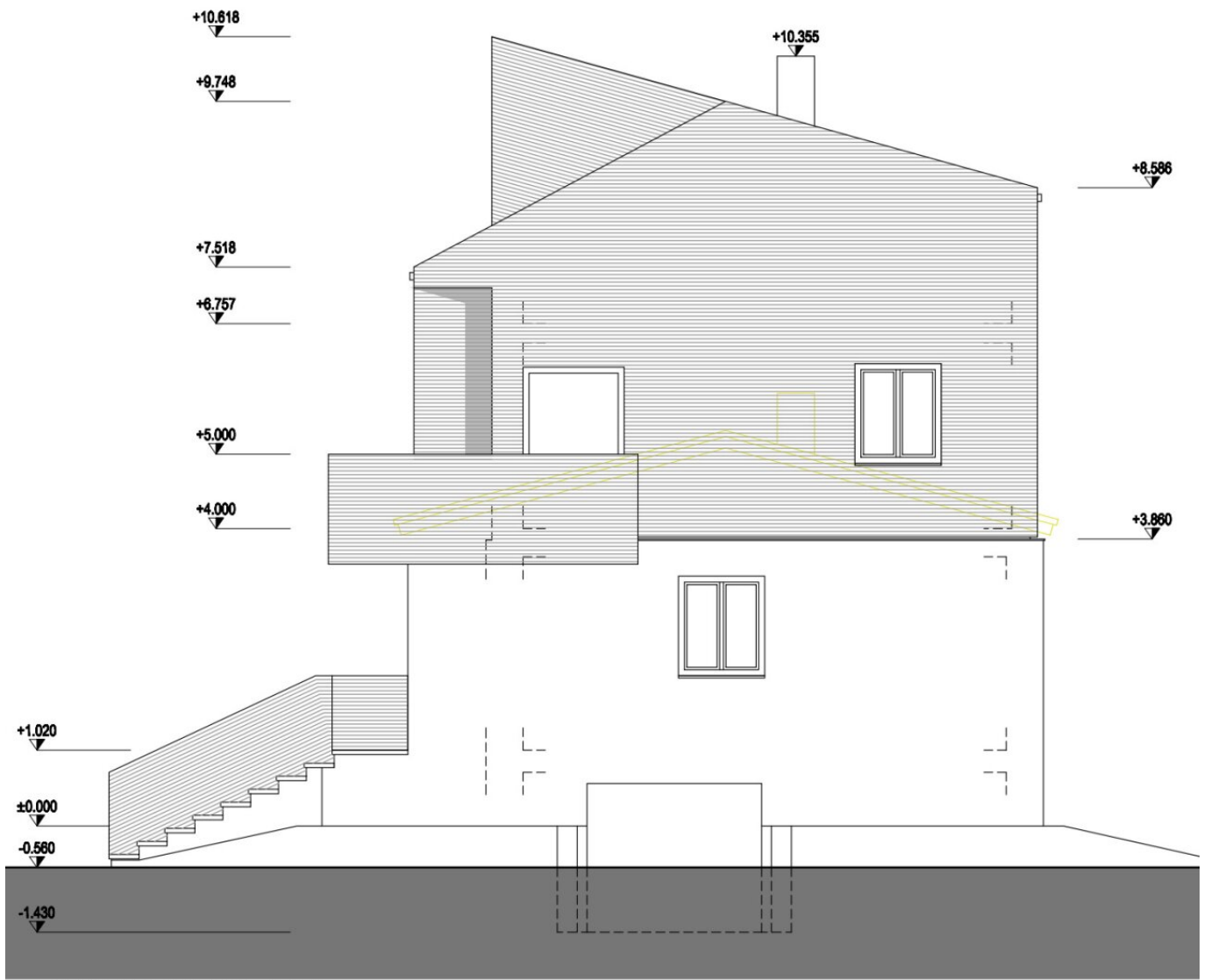


DG M=1:100

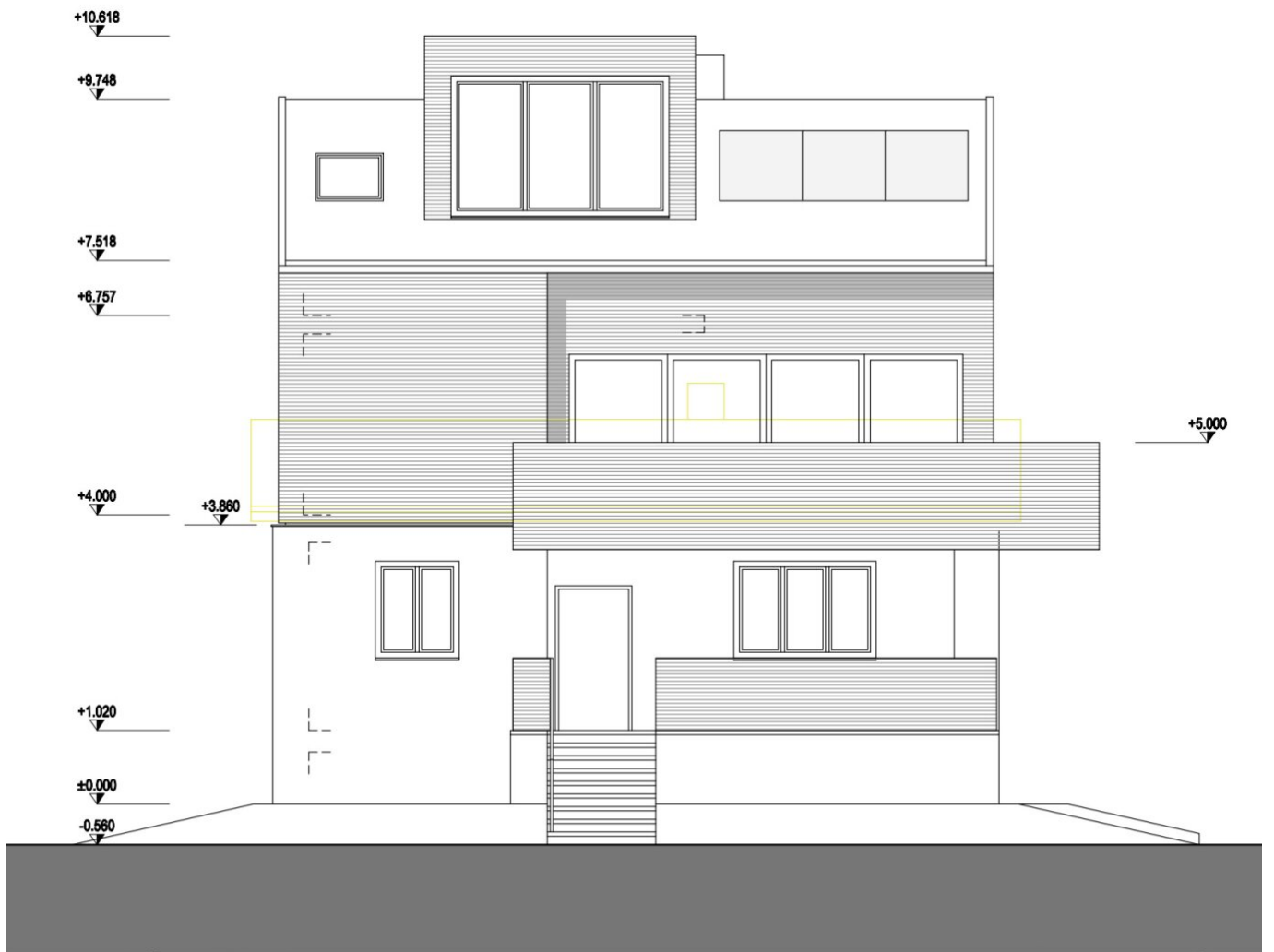


KELLER M=1:100



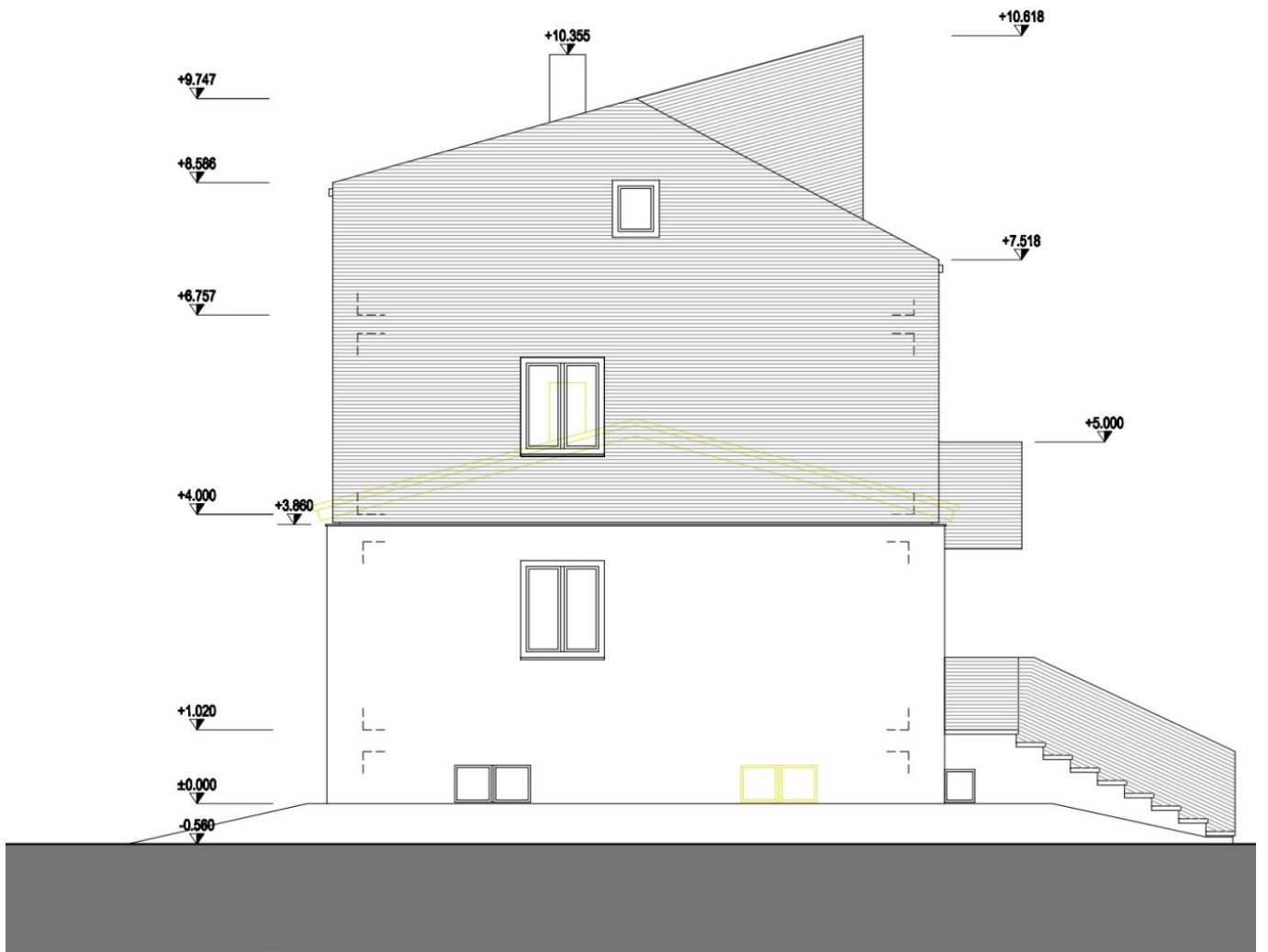


ANSICHT OST M=1:100

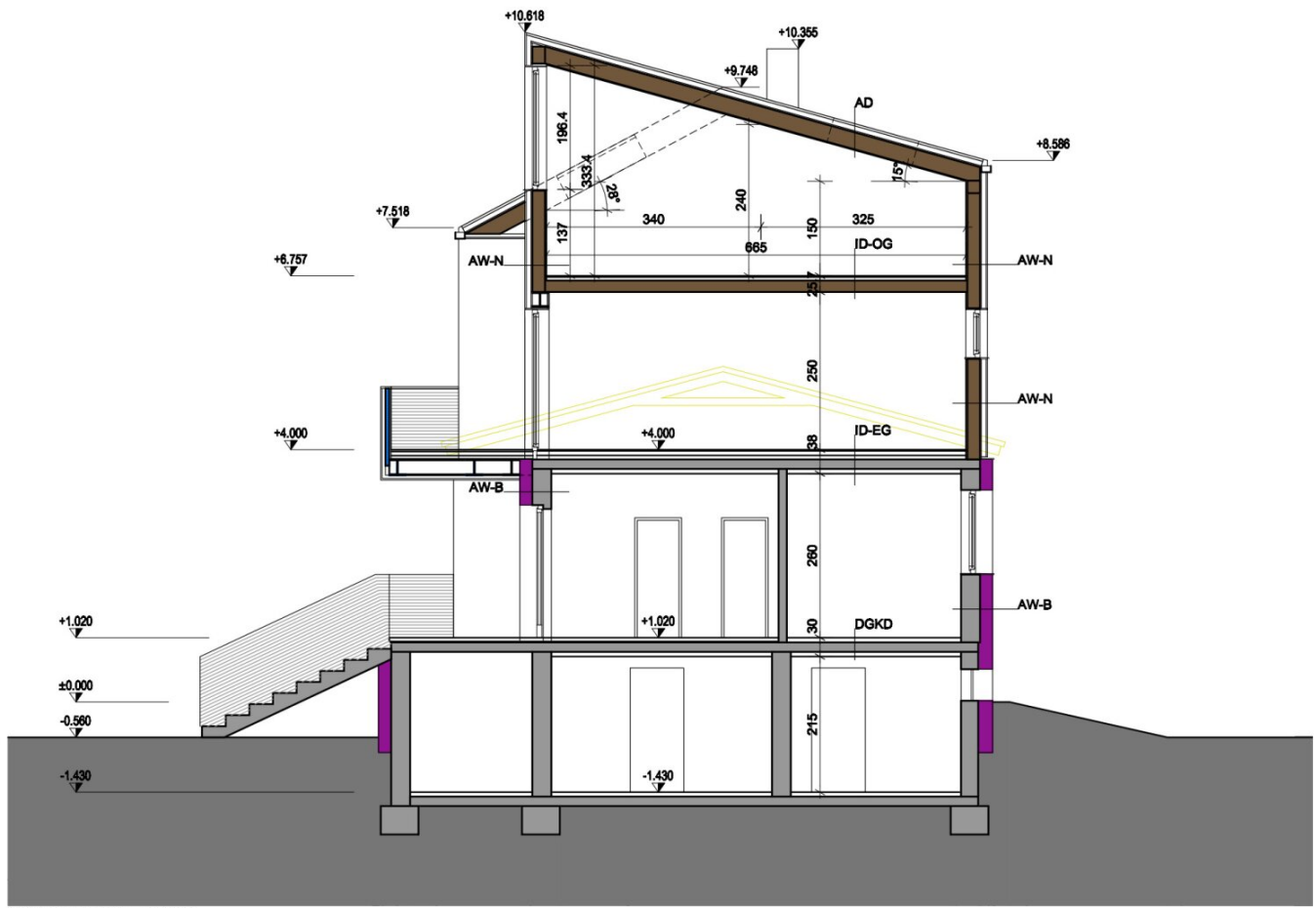


ANSICHT SÜD M=1:100





ANSICHT WEST M=1:100



SCHNITT M=1:100

## Objektbeschreibung

### **DIE LIEGENSCHAFT:**

Das **charmante Haus** befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet Ihnen zahlreiche Annehmlichkeiten, die Ihren Wohnkomfort auf ein neues Level heben.

Im Erdgeschoß bietet das Haus mit einer gemütliche Wohnküche einen Mittelpunkt für die gesamte Familie.

Mit derzeit **zwei Schlafzimmern** und großen Räumen bietet das Haus genügend Platz für eine Familie mit ein bis zwei Kindern. Es ist mit geringen Aufwand **möglich**, ein **weiteres Schlafzimmer** zu schaffen.

Ursprünglich 1970 gebaut wurde es im Jahr 2012/13 aufgestockt, ein Stiegenhaus zugebaut und **auf den neuesten Stand der Technik** gebracht. Sie leben in diesem Haus in "alt und neu" gleichzeitig.

Das Haus verfügt zudem über eine Terrasse im Erdgeschoß und einen großzügigen Balkon im Obergeschoß, von dem Sie auch einen entspannten Blick auf die Umgebung genießen können.

Der **außenliegende Sonnenschutz** hilft, die Räume im Sommer zu temperieren. Das Haus wurde mit **Sicherheitstüren** ausgestattet, auch das große Fenster im Erdgeschoß ist ein Sicherheitsfenster, damit Sie sich mit Ihren Lieben wohl fühlen können.

Insgesamt verfügt das Haus über **2 Bäder** - eines mit Badewanne, das zweite mit einer Duschkabine. Eine **Sauna** im Haus ist der perfekte Ort, um nach einem langen Arbeitstag zu entspannen und neue Energie zu tanken.

**Diverse Abstellflächen im Haus** sorgen für ausreichend Stauraum und die Möglichkeit, auch größere Gegenstände unterzubringen.

Der weitläufige, nahezu **uneinsehbare** sowie **naturbelassene Garten** "umrahmt" das Haus und lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein und bietet sich für gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden an. "Einfach die Sonne genießen und die Seele baumeln lassen" oder auch ein wenig Garteln - alles ist hier möglich.

Ein **Hexen-Gartenhaus** betont den besonderen Flair der Liegenschaft und läßt nicht nur Kinderherzen höher schlagen.

Die in den Fotos abgebildeten **Möbel** werden großteils geräumt. Sie können das Haus mit Ihren eigenen Möbeln gestalten.

### **INFRASTRUKTUR:**

Im Ort gibt es einen "**Kastl-Greissler**" (Selbstbedienung), ein Café und ein Gasthaus. Auch einen Friseur finden Sie in Mitterndorf.

**Größere Supermärkte** gibt es in Gramatneusiedl, das nur 4 km entfernt liegt. Der **Kindergarten** befindet sich - unhörbar ;-) - in direkter Nachbarschaft - weniger als 100 Meter entfernt, eine **Volksschule** gibt es im Ort, die Mittelschule in Gramatneusiedl.

Ein Bankomat ist in 200 m Entfernung zu finden, auch Post-Boxen gibt es in Mitterndorf an der Fischa.

### **ERREICHBARKEIT:**

Die Verkehrsanbindung ist durch die **nahegelegene Bushaltestelle** optimal geregelt und ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung. Auch Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und ein Arzt sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Den Wiener Hauptbahnhof erreichen Sie mittels **Bus und Bahn** in **35 Minuten**. Mit dem **Auto** braucht es ebenfalls eine **halbe Stunde**, bis Sie die Wiener Stadtgrenze erreichen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, dieser kann ab der 3. April-Woche stattfinden. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Traumhaus in Mitterndorf an der Fischa präsentieren zu dürfen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.000m

Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.500m  
Post <500m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <5.000m  
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap